STUDIO TECNICO DEL
PER. IND. ED.
GERMANO ZANON

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

OGGETTO: ***Procedura Esecutiva Immobiliare R.g. Es. n. 43/2015*****, presso il Tribunale di Belluno,** ***G.E. Ill. Issimo Sig. SANTORO dott. Fabio***

Promossa da:

[redacted]

***Contro*:**

[redacted]

Situazione Patrimoniale dell'esecutato:

- [redacted] da quanto emerge dalla documentazione in possesso del sottoscritto, non avendo mai incontrato l'esecutato, egli è coniugato in regime di separazione dei beni;

Documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.

L'atto di pignoramento reso in data 24.03.2015, secondo quanto si rileva dalla documentazione in possesso, è stato notificato all'esecutato in data 27.03.2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Belluno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28.04.2015 coi n. 4404 R.G. e n. 3497 R.P.

In data 16 07.2015, lo studio Notarile [redacted] dott. a [redacted] con sede in Padova, ha reso la Certificazione Notarile a nome dell'esecutato [redacted] ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 567 del C. P. C.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

SCHEDA SINTETICA E INDICE n. 1

Appartamento al Piano primo meglio censito col sub. 3 del mapp. 165 Fg. 15

Procedura Es. Imm. N. 43/2015 R.G. Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Diritto: piena proprietà;
Bene: appartamenti;
Ubicazione: Comune di Alpago (ex Pieve d'Alpago) frazione Pieve Via Placido Fabris;
Stato: sufficiente;
Dati catastali attuali:
Catasto Fabbricati – comune di Alpago sezione Pieve d'Alpago
Fg. 15 mapp. 165 sub. 3 cat. A/2 cl. 1 Vani 4.5 Sup. Cat. Mq. 90 R.C. €. 278,89
Differenza rispetto al pignoramento: i dati catastali sono rispondenti a quelli attuali riportati al Catasto Fabbricati;
Situazione urbanistica: vedi Quesito n. 2, al paragrafo: *Descrizione dell'edificio e dei lotti / Regolarità Urbanistica: **trattasi di appartamento dichiarato agibile** resta comunque da correggere la planimetria catastale per una modesta difformità che non altera la consistenza catastale*
Valore di stima: €. 67.000,00.=
Valore mutuo: €. 50.000,00.=
Vendibilità: sufficiente/scarsa
Pubblicità: via internet e con messaggi pubblicitari su carta a mezzo ditte **specializzate;**
Occupazione: l'appartamento attualmente è occupato ma con provvedimento di sgombero emesso da parte del G.E. emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c. in data 18.02.2017, da ottemperare entro gg. 90.
Oneri: non sono state rilevate spese insolute a cardio di entrambi le unità immobiliari oggetto della presente, e non ci sono spese condominiali.
APE : no

Problemi: non si rilevano problematiche di rilievo

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.cppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

SCHEDA SINTETICA E INDICE n. 2

Appartamento al Piano secondo meglio censito col sub. 4 del mapp. 165 Fg. 15

Procedura Es. Imm. N. 43/2015 R.G. Giudice dott. Fabio SANTORO promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Diritto: piena proprietà;
Bene: appartamenti;
Ubicazione: Comune di Alpago (ex Pieve d'Alpago) frazione Pieve Via Placido Fabris;
Stato: sufficiente;
Dati catastali attuali:
Catasto Fabbricati – comune di Alpago sezione Pieve d'Alpago
Fg. 15 mapp. 165 sub. 4 cat. A/2 cl. 1 Vani 4,5 Sup. Cat. Mq. 90 R.C. €. 278,89
Differenza rispetto al pignoramento: i dati catastali sono rispondenti a quelli attuali riportati al Catasto Fabbricati;
Situazione urbanistica: vedi Quesito n. 2, al paragrafo: *Descrizione dell'edificio e dei lotti / Regolarità Urbanistica: **trattasi di appartamento dichiarato agibile** resta comunque da correggere la planimetria catastale per una modesta difformità che non altera la consistenza catastale*
Valore di stima: €. 66.500,00.=
Valore mutuo: €. 50.000,00.=
Vendibilità: sufficiente/scarsa
Pubblicità: via internet e con messaggi pubblicitari su carta a mezzo ditte **specializzate;**
Occupazione: l'appartamento attualmente è libero da persone
Oneri: non sono state rilevate spese insolute a cardio di entrambi le unità immobiliari oggetto della presente, e non ci sono spese condominiali.
APE : no

Problemi: non si rilevano problematiche di rilievo

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (Bl.)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.cppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

Perizia

A seguito dell'incarico ricevuto in data 24.01.2017, dal sottoscritto accettato nelle forme di ritto in data 30.01.2017, in data 08.03.2017, alla presenza dell'incaricato dall'Istituto vendite Giudiziarie di Belluno, ha provveduto al sopralluogo dei beni oggetto della presente.

QUESTIO N. 1: identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Dall'atto di Pignoramento di cui sopra si evidenzia che i diritti sugli immobili oggetto della presente è relativo alla *Piena Proprietà*. Tale situazione è confermata dall'atto di compravendita del Notaio [redacted] dott. [redacted], del 01.[redacted] Rep. [redacted] Trascritto a Belluno in data [redacted], col quale il Sig. [redacted] ha venduto al [redacted] la piena proprietà sugli immobili di cui alla presente, il quale ha acquistato in regime di separazione dei beni.

Si provvede ora all'identificazione catatstale dei medesimi che come di seguito si descrive:
Catasto dei Fabbricati – comune di Alpago (Già Pieve d'Alpago) (codice Comune M375B)

FG. 15 mapp. 165 sub. 3 cat. A/2 cl. 1 Cons. V. 4,5 Sup. Catast. Mq. 90. R.C. €. 278,89 (Piano 1°)
FG. 15 mapp. 165 sub. 4 cat. A/2 cl. 1 Cons. V. 4,5 Sup. Catast. Mq. 90, R.C. €. 278,89 (Piano 2°)

Sempre dalla documentazione catastale, emerge che la ditta a cui appartengono detti immobili è così riportata:

[redacted]

regime di separazione dei beni.

QUESTIO N. 2 : individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;

Ancorché gli immobili sono due, praticamente trattasi di due appartamenti, uno al piano primo ed il secondo al piano secondo di uno stesso immobile posto nel centro abitato della frazione di Pieve, del comune di Alpago – Già Pieve d'Alpago – in via Placido Fabris.

Descrizione della zona

L'area su cui sorgono detti immobili, come sopra si è fatto cenno, si pone nel centro abitato della Frazione Pieve. Essa ha vocazione prevalentemente Residenziale, infatti ivi non ci sono attività produttive, salvo qualche modesta attività artigianale, oltre che alle attività commerciali, comunque relative ai servizi della frazione stessa. La frazione Pieve è anche sede municipale del comune Alpago,

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (Bl.)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

recentemente costituito dalla fusione dei tre comuni: Pieve, Puos e Farra d'Alpago. Essa si colloca ad una quota fra i 600 e i 700 m. sul livello mare, gode di una panoramica ed un'esposizione al sole di notevole importanza. Stante a queste caratteristiche si direbbe che la zona ha vocazione turistica, in realtà ha delle grosse potenzialità in tal senso, ma spesso non sono opportunamente sfruttate. Infatti la zona è carente di infrastrutture, salvo a quanto relativo e necessario alla residenza, si denota comunque un disinteressamento in tal senso da parte degli abitanti oltre che dagli operatori locali.

A livello residenziale gode comunque di una discrete disponibilità di servizi, inoltre si pone a circa tre chilometri dalla zona industriale – artigianale sita in loc. Paludi, ove le persone possono trovare impiego a sostegno del reddito dei residenti.

Data la presenza delle strada provinciale che passa dalla Località di Cadola – comune di Ponte Nelle Alpi – per immettersi nella statale per il Cansiglio in località Puos, attraversa tutta la menzionata frazione di Pieve, lasciando alla medesima l'opportunità di un buon collegamento viario al fine di avvicinare quella frazione a tutte le zona circonstanti, tra cui ai vicini accessi autostradali, facilitando i collegamenti anche di carattere economico e sociale.

Descrizione dell'edificio e dei lotti

Come su menzionato, entrambi i lotti sono costituiti da un modesto appartamento di cui uno al piano primo e l'altro al piano secondo.

L'edificio è di vecchia costruzione, sicuramente trattasi di un fabbricato in muratura ordinaria realizzato nei primi anni 1950.

REGOLARITA' URBANISTICA: Al fine di avere una più completa documentazione in merito si è provveduto a fare la necessaria indagine preso l'ufficio tecnico comunale, dalla quale è emersa la pratica edilizia n. 1/75, relativa alle opere di sistemazione dell'edificio, per le quali è stata rilasciata la Licenza per la esecuzione di lavori edili Prot. n. 771 del 12.03.1976. i grafici in allegato alla predetta pratica sono praticamente in conformità con lo stato di fatto, salavo una diversa distribuzione dei locali nella zona soggiorno – pranzo, che comunque non ha alterato l'assetto strutturale ed urbanistico dell'edifico. Resta a precisare che la pratica è relativa anche al fabbricato al mapp. 177, dello steso foglio, in quanto all'ora faceva parte di un contesto di proprietà della stesa ditta. In data 01.03.1978, con riferimento alla pratica n. 1/75/B, il Sindaco del comune di Pieve d'Alpago, ha rilasciato l'Autorizzazione di abitabilità col n. 2095 di Prot. In tal caso è da rilevare che il documento fa riferimento alla pratica n. 1/75/b e alla ditta all'ora proprietaria, quale il Sig. DE MICHELE dott. Alberto. Visto che anche la Licenza per la Esecuzione di Lavori Edili, su nominata, si riferisce alla medesima pratica edilizia, e che il grafico allegato comprende le piante di entrambi i fabbricati già mapp. 177 e anche mapp. 165, si ha motivo di ritenere che l'edificio oggetto della presente sia così dotato dell'autorizzazione di abitabilità. Tant'è vero che presso l'Ufficio Tecnico, su menzionato, non ci sono altre pratiche d'opere con particolare interesse e rilievo. Infatti c'è una seconda pratica relativa alla sistemazione della facciata esterna verso nord, ma che ha comportato solo opere manutentorie e comunque non strutturali.

Si rileva che le planimetrie catastali sono in conformità con lo stato di fatto, e si discostano da quelle di progetto solo per la diversa distribuzione dei locali nella zona soggiorno – pranzo ed angolo cottura, c'è comunque una leggera differenza, tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, in quanto ivi riportata diversamente una risega posta sulla zona ingresso delle due camere site sull'angolo nord-est, di entrambi gli appartamenti. Tale difformità, comunque non incidere sulla consistenza catatstale,

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

si precisa comunque che la necessaria variazione catastale viene preventivata forfettariamente in €. 350,00.= per ogni appartamento. Sempre a tal proposito si rammenta che nel corridoio al piano secondo, c'è una botola di accesso al sottotetto, che non compare nelle planimetrie catastali, vedi foto n. 20. Da rilevare che tale sottotetto ha un'altezza massima, sulla zona di colmo di ml. 1,50, per tanto non rilevabile ai fini della consistenza catastale, e tale collegamento è da ritenersi più adatto ad un'accessibilità al predetto vano ai fini manutentori.

L'edifico è costituito da muratura portante verticale in pietrame, i solai sono in latero-cemento, la copertura è costituita da grossa e minuta orditura in legno con sovrastante manto in tegole, che nella porzione ovest, avente una quota inferiore rispetto alla restante zona est, le tegole sono piane in cemento e di color ardesia, mentre le altre sono sempre in cemento color rosso.

La scala interna è comune ai due appartamenti ed è in calcestruzzo rivestita con lastre di marmo locale di color bianco. I serramenti, siano essi interni che esterni sono in legno come lo sono gli scuri delle finestre. Le finestre sono dotate di un doppio vetro che non è vetrocamera.

Per entrambi gli appartamento le pavimentazioni sono in piastrelle su tutti i locali siano essi locali a giorno che a notte.

Entrambi sono dotati dell'impianto di riscaldamento, autonomo, mediante caldaia a gas metano i cui elementi radianti sono del tipo tradizionale in acciaio.

La composizione dei predetti appartamenti è praticamente la medesima per entrambi e viene come di seguito descritta.

A – appartamento al piano primo identificato col sub. 3

Ingresso direttamente sulla zona soggiorno - pranzo ed angolo cottura della superficie di pavimento pari a mq. 23,80 (vedi foto 13 e 14), corridoio centrale della superficie di mq. 8,20 (vedi foto n. 15), camera sul lato sud, zona centrale della superficie di pavimento pari a mq. 11,50, (vedi foto n. 16), servizio posto sulla zona centrale dell'appartamento, lato nord, della superficie di mq. 4,70, (vedi foto n. 17), camera – piccola sull'angolo nord-est con pavimento della superficie di mq. 8,20, (vedi foto n. 18), altra camera sull'angolo sud-est con una superficie di pavimento pari a mq. 10,80, (vedi foto n. 19)

B – appartamento al piano secondo identificato col sub. 4

Ingresso direttamente sulla zona soggiorno - pranzo ed angolo cottura della superficie di pavimento pari a mq. 23,80 (vedi foto 5, 6 e 7), corridoio centrale della superficie di mq. 8,20 (vedi foto n. 8), camera sul lato sud, zona centrale della superficie di pavimento pari a mq. 11,50, (vedi foto n. 9), servizio posto sulla zona centrale dell'appartamento, lato nord, della superficie di mq. 4,70, (vedi foto n. 10), camera – piccola sull'angolo nord-est con pavimento della superficie di mq. 8,20, (vedi foto n. 12), altra camera sull'angolo sud-est con una superficie di pavimento pari a mq. 10,80, (vedi foto n. 11)

QUESTIO N. 3 : Identificazione catastale del bene pignorato

Da quanto rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, su menzionato, gli immobili oggetto di pignoramento sono come di seguioto identificabili catatstalmente:

C.F. comune di Alpago (già Pieve d'Alpago)

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@ngeanziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

Fg. 15 mapp. 165 sub. 3 cat. A/2 cl. 1 Vani 4,5 Sup. Cat. Mq. 90 R.C. €. 278,89 – Via Placido Fabris Piano 1°

Fg. 15 mapp. 165 sub. 4 cat. A/2 cl. 1 Vani 4,5 Sup. Cat. Mq. 90 R.C. €. 278,89 – Via Placido Fabris Piano 2°

Sempre dalle risultanze catastali emerge che l'attuale ditta, per entrambi gli immobili, è:

[redacted] *proprietà di per 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Ciò è riscontrabile anche dalla Visura catastale – attuale – che si allega sotto la lettera "B".

Per una più completa identificazione catatstale si è provveduto alla ricerca delle relative visure catastali storiche, che qui si allegano sotto le lettere "C" e "C1", oltre che alle planimetrie catastali che qui si allegano rispettivamente sotto la lettera "D" e "D1".

Dalle visure storiche catastali si rileva che, all'attuale intestatario detti immobili sono pervenuti in forza dell'atto del Notaio [redacted] avente sede in San [redacted], del 04.12.2009, Rep. N. [redacted] dalla precedente ditta [redacted], al quale erano pervenuti per successione, apertasi [redacted] registrata a [redacted] il n. [redacted] [redacted] morte del Sig. [redacted] a sua volta era intestatario dei predetti immobili dalla data dell'impianto del Meccanografico fino al 30.06.1987.

Da una verifica mediante ortofoto, alla quale si sovrappone la planimetria catatstale, si evidenzia che c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la situazione planimetrica catastale.

QUSITO N. 5 : ricostruzione atti di provenienza

L'esecutato, [redacted] con atto del notaio [redacted] dott. Nicola, [redacted] di Rep. [redacted] trascritto all'Agenzia delle Entrate di Belluno in data [redacted] ai n. [redacted] acquistava dal [redacted] l'intera e piena proprietà, ed in regime di separazione dei beni, gli immobili oggetto della presente;

A titolo di chiarimento, con l'atto di acquisto come sopra richiamato, il notaio riporta una servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari oggetto della presente, già costituita con atto del [redacted] recita:

"Servitù di passaggio a favore e a carico su mapp. 165 e 177 passaggio con qualsiasi mezzo da esercitarsi esclusivamente su parte delle corti del fabbricato al mapp. 492 Fg. 15 e su parte del terreno al mapp. 3 Fg. 16. Servitù che consente al fondo dominante accesso e recesso dalla via pubblica, ed è assolutamente vietata la sosta"

Allo scopo si fa presente che, per quanto relativo al fabbricato al mapp. 165, trattasi di una servitù impraticabile in quanto sulla linea di confine fra il mapp. 3 del Fg. 16 ed il mapp. 492 del Fg.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

15 c'è un dislivello di oltre un metro e mezzo delimitato da un muro di contenimento, come meglio si può vedere dalla foto n. 4.

Semmai l'accesso ed il recesso a tale immobile, dalla via pubblica avviene sulla corte scoperta dei fabbricati ai mapp. 163 e 164 del Fg. 15.

Tornando alla continuità storica delle ditte, si rammenta che il venditore quale il Sig. [redacted], in conclusione è divenuto proprietario di tali immobili a seguito dell'atto di Riconoscimento di Proprietà del [redacted] in quanto:

- In data 29.07.2006 decedeva in Treviso il [redacted] che con testamento olografo in data [redacted] nominava unico erede testamentario di tutti i suoi beni: [redacted]
- Che il [redacted] provvedeva alla pubblicazione del testamento olografo in suo favore e all'accettazione pura e semplice dell'eredità, con verbale a rogito del Notaio [redacted]
- Che l'accettazione espressa dell'eredità effettuata da [redacted] veniva trascritta tra l'altro presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data [redacted]
- Che al momento in [redacted] ha proceduto alla pubblicazione del testamento olografo in suo favore e all'accettazione espressa dell'eredità devolutagli, non era a conoscenza: A) dell'esistenza di altro testamento successivo, con il quale il decuius [redacted], con testamento olografo in data [redacted] revocava ogni precedente disposizione testamentaria, nominava quale unico erede testamentario di tutti i suoi beni, nulla escluso, [redacted] B) della pubblicazione suddetto testamento in data [redacted] con [redacted] a rogito del Notaio [redacted] – ne' poteva essere a conoscenza in quanto atti successivi – della presentazione all'Ufficio del Registro [redacted] nell'indicata dichiarazione [redacted] è stato indicato quale unico erede ;-- dell'accettazione pura e semplice [redacted] -- della trascrizione dell'accettazione da parte di [redacted] presso tra l'altro la Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno in data [redacted]
- Tutto ciò premesso [redacted] riconosciuto nel testamento olografo a favore del Sig. [redacted] l'ultimo valido testamento redatto dal de Cuius [redacted] per l'effetto, ha riconosciuto e dichiarato che il Sig. [redacted] è l'unico ed esclusivo erede testamentario dell'intero patrimonio, mobiliare ed immobiliare, nulla escluso, facendo capo al citato De

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageometra.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

Cuius, ha riconosciuto espressamente il diritto di proprietà di [redacted] e che quindi lo stesso dichiarante non riveste la qualità di erede. Il Sig. [redacted] conformemente e conseguentemente a quanto espressamente riconosciuto e dichiarato nell'art. 1 del trascrivendo atto ha rinunciato a qualsiasi futura azione giudiziaria volta a contrastare la qualità di unico erede universale del [redacted] dell'eredità in morte di [redacted] nonché ha rinunciato a qualsiasi futura azione petitoria o possessoria in relazione ai beni immobili caduti in successione e a qualsiasi futura azione giudiziaria volta a far accertare qualsivoglia diritto di proprietà sui beni mobili, parimenti caduti in successione, in modo tale che mai possa sorgere in futuro lite per quanto dichiarato e riconosciuto del trascrivendo atto.

Il De Cuius [redacted] acquistava detti immobili con atto di compravendita del [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Entrate – Ufficio provinciale di Belluno in da[redacted]

QUESITO N. 7 Stato di possesso e occupazione

Al momento del sopralluogo è emerso che l'appartamento al piano secondo risultava libero, in quanto non c'erano persone presenti e l'ingresso è stata effettuato con l'ausilio d un Fabbro che ha provveduto alla sostituzione del nullino della serratura, in quanto mi è stato riferito che neanche l'esecutato, che dichiara di essere [redacted] ricorda dove trovare le necessarie chiavi d'apertura, in ogni caso si poteva facilmente dedurre che si trattava di una unità immobiliare libera da persone.

Quanto all'appartamento al piano primo, al momento del sopralluogo insieme al custode, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno, ivi c'era il [redacted] con una [redacted] Allo stesso è stato consegnato l'Ordine di Liberazione ex art. 560 C.P.C. emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 18.02.2017, col quale si intima di lasciare liberi i locali entro gg. 90 dalla data del provvedimento. A tale situazione [redacted] ha espresso la sua volontà ad ottemperare a quanto previsto nel provvedimento.

QUESITO N. 8: Vincoli ed oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Belluno – Territorio, Servizio Provinciale di Pubblicità Immobiliare del 24.02.2017, sono state rilevate le seguenti formalità:

1 - **ISCRIZIOBE CONTRO n. 2465/14987 del 10.12.2009:** ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, da atto del[redacted]

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

2 - ISCRIZIOBE CONTRO n. 96/698 del 19.01.2010: ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, da atto del Notaio [redacted]

3 – TRASCRIZIONE CONTRO N. 3497/4404 DEL 28.04.2015: verbale di Pignoramento Tribunale di Belluno n. 221 di Rep. Del 27.03.2015 a favore [redacted]

Dalle menzionate visure non sono emerse altri atti gravanti giuridicamente sui beni di che trattasi.

QUESITO N. 9: verificare se i beni ricadono su suolo demaniale ,

Dagli accertamenti eseguiti il fabbricato entro il quale sono collocati gli immobili oggetto della presente, ricade sul mapp. 165 del Fg. 15 comune di Alpago – sezione di Pieve d'Alpago – quale ente urbano di are 1,90 senza redditi. Trattasi quindi di un terreno non demaniale.

QUESITO N. 10: ispezione di pesi e oneri di altro genere;

Dalle ricerche esperite, come sopra anche riportate, non sono emerse gravami i altro genere sugli immobili oggetto della presente.

QUESITO N. 11: spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;

Gli appartamenti oggetto della presente sono collocati in un edifico a tre appartamenti che in comune hanno solo il vano scala, quanto ai sub. 3 e 4 dei piani primo e secondo qui oggetto di stima, mentre per il piano terra rimane in comune solo l'ingresso.

Stante la situazione non ci sono spese condominiali e quindi neanche eventuali costi relativi in arretrato.

QUESITO N. 12: determinazione delle superfici commerciale determinazione dei relativi coefficienti di adeguamento

Si Provvede ora alla determinazione dei criteri che saranno usati al fine di quantificare le superficie commerciali degli immobili che andranno a comporre i vari lotti.

Innanzi tutto si parte dal presupposto che le superfici saranno valutate sulla scorta delle misurazioni fatte all'esterno della pianta oggetto di valutazione, per tanto si tratta di superfici comprensive delle pavimentazioni, delle murature, ecc.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC. germano.zanon@pec.cppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

Le porzioni di fabbricato strettamente abitabili (camere, cucina, soggiorni servizi, corridoi), per le parti poste al piano terra, saranno considerate per l'intero, quindi avranno un coefficiente di adeguamento pari a 1 (uno).

Al fine di ragguagliare e quindi rapportare il tutto ad un unico valore, saranno applicati dei coefficienti di adeguamento come di seguito descritti e definiti:

- Cantine al piano primo sotto strada pari a 0,40;
- Soffitte da destinare a deposito, con H >1,5 pari a 0,35;
- Terrazze scoperte, o lastrico solare pari a 0,25;
- Terreno scoperto di pertinenza esclusiva, così classificata Anche a livello catastale: 10% fino alla concorrenza della Superficie coperta, per le parti eccedenti pari al 2%;
- Vano scala interno coefficiente di adeguamento pari allo 0,30

Tenuto conto di quanto sopra descritto, fatte le misurazioni su grafici a disposizione avuti da parte degli esecutati, o rilevati dalla pratica edilizia dell'Ufficio tecnico comunale, fatto riscontro mediante misurazioni a campione durante il sopralluogo, si determinano alla predette unità immobiliari le seguenti superfici:

A - Appartamento al piano primo identificato col sub. 3 comprensivo dei accessori e della quota parte spettante sulla superficie scoperta ***mq. 95,00***

B - Appartamento al piano secondo identificato col sub. 4 comprensivo dei vani accessori e della quota parte spettante sulla superficie scoperta ***mq. 98,00.***

QUESITO N. 13: determinazione del piu' probabile valore

Il valore dei beni oggetto della presente perizia si intende determinarlo con il metodo estimativo definito per comparazione. Più precisamente si provvederà ad effettuare una ricerca di mercato (tipo Market Approach) sul valore di altri immobili aventi le stesse caratteristiche e le stesse condizioni, oltre che destinazione d'uso, di quelli oggetto di stima, già oggetto di trattativa in questo periodo ed in questa zona.

Allo scopo ci si è avvalsi di una ricerca su internet digitando siti specializzati nel settore, quali l'OMI, il sito della FIAIP. A supporto di tali dati sono stati interpellati studi tecnici estimatori del luogo o agenzie immobiliari, sempre del luogo, come l[redacted]

Allo scopo si è fata una ricerca su un valore di riferimento al nuovo, provvedendo poi ad un adeguamento del medesimo, per effetto della vetustà, sulla scorta dell'abbattimento in ragione dell'1% all'anno, nel caso specifico si fa riferimento alla data del rilascio dell'agibilità/abitabilità che è 01.03.1978, per tanto il coefficiente di adeguamento in ordine alla vetustà comporta un deprezzamento del nuovo pari a meno il 39%, oltre ad un ulteriore coefficiente di deprezzamento per la mancanza di locali accessori: cantine e garage, oltre che al difficile accesso con mezzi meccanici pari al 10%.

Si ritiene opportuno applicare un coefficiente di piano, data la scala interna senza ascensore, per cui al piano primo il coefficiente sarà pari a 1, mentre per il piano secondo sarà pari a 0,95.

Dalle ricerche effettuate come sopra descritto, emerge che il valore a nuovo di un immobile ad uso residenziale in quella zona è da ritenersi determinabile in €./mq. 1.300,00.=.

Applicando poi il coefficiente di adeguamento per vetustà si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto della presente che si riporta arrotondato in €./mq. 710,00.= per il piano primo mentre per il piano secondo sarà di €. 680,00.=

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

QUESITO N.14: determinazione del valore degli immobili oggetto di stima

Sulla scorta di quanto sopra descritto e riportato si provvederà ora alla determinazione del valore di ogni unità immobiliare qui oggetto di stima, fatte quindi le debite considerazione sulla situazione degli immobili come descritti, delle loro condizioni sia intrinseche che estrinseche, si determina il loro valore come di seguito riportato:

A - Appartamento al piano primo identificato col sub. 3 del mapp. 165 Fg. 15 del comune di Alpago – Sezione di Pieve d'Alpago comprensivo dei accessori e della quota parte spettante sulla superficie scoperta

Superficie Commerciale pari a ***mq. 95,00. X €. / mq. 710,00***	***= €.***	***67.450,00.=***
A dedurre importo previsto per la variazione catastale su descritta	***= €.***	***350,00.=***
Valore al netto dei costi	***= €.***	***67.100,00.=***

Arrotondato per difetto €. 67.000,00.=

A - Appartamento al piano secondo identificato col sub. 4 del mapp. 165 Fg. 15 del comune di Alpago – Sezione di Pieve d'Alpago comprensivo dei accessori e della quota parte spettante sulla superficie scoperta

Superficie Commerciale pari a ***mq. 98,00. X €. / mq. 680,00***	***= €.***	***66.640,00.=***
A dedurre importo previsto per la variazione catastale su descritta	***= €.***	***350,00.=***
Valore al netto dei costi	***= €.***	***66.290,00.=***

Arrotondato per eccesso in €. 66.500,00.=

Ad evasione dell'incarico ricevuto si produce la presente perizia di stima.

Alpago Lì 28.03.2017

Il Tecnico Incaricato
(Per. In. Ed. Germano Zanon)

ALLEGATI:
Documentazione Fotografica;
All. "A" estratto di mappa;
All. "B" Visura catastale – attuale –
All. "C1" visura catastale storica del sub. 3 mapp. 165
All. "C2" visura catatstale storica del sub. 4 mapp. 165
All. "D" planimetria catastale del sub. 3 mapp. 165;
All. "D1" planimetria catastale del sub. 4 mapp. 165;
All. "E" Orto foto con sovra posta mappa catastale;

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b374b907647a9a12c79a5dc4a5fe748

STUDIO TECNICO DEL
PER. IND. ED.
GERMANO ZANON

Spett. le
TRIBUNALE DI BELLUNO
Via G. Segato n. 1
32100 BELLUNO

Alla Cortese attenzione del Sig. G.E.
SANTORO dott. Fabio

OGGETTO: *Procedura Esecutiva Immobiliare R.g. Es. n. 43/2015*, **presso il Tribunale di Belluno,** *G.E. Ill. Issimo Sig. SANTORO dott. Fabio*

Promossa da:

[redacted]

***Contro*:**

[redacted]

In riferimento alla pratica di cui all'oggetto, nonché in riferimento al quesito postomi all'Udienza del 09.05.2017 dal Sig. G. E. : "…invita il CTU a chiarire se risulta o meno l'abitabilità dei beni …"

Allo scopo il sottoscritto ha provveduto a riesaminare la documentazione rilevata dalla pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Alpago, già comune di Pieve d'Alpago, meglio identificata col n. 1/75.

Dal citato riesame si deduce che le unità immobiliari già oggetto di stima, sono state dichiarate abitabili con l'Autorizzazione di Abitabilità del 01.03.1978 Prot. n. 2095, come rilasciata dal Sindaco del comune di Pieve d'Alpago e riferita alla predetta pratica edilizia n. 1/75/B.

In considerazione di ciò si conferma il fatto che le unità immobiliari già oggetto di stima, oltre che oggetto di pignoramento con la procedura qui in riferimento, sono state dichiarate abitabili, secondo quanto rilevabile dalla certificazione sopra menzionata, fermo restando che presso l'ufficio tecnico del comune di competenza non ci sono altre pratiche successive, nemmeno sospese, così come lo stato di fatto rispecchia le planimetrie già depositate, anche a livello catastale, del periodo relativo all'intervento.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si produce la presente dichiarazione, si resta altresì a disposizione per eventuali ulteriori indicazioni, nel frattempo si porgono cordiali saluti.

Alpago Lì 26.06.2017

Il Tecnico
(Per. In. Ed. Germano Zanon)

ZANON GERMANO N. 419 EDILE

<nome file: integrazione del 26 06 2017>

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32016 ALPAGO - BL

tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it

P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Firmato Da: ZANON GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d45ffda67de214c839bf2521825363d